



**ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME  
A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ  
2370 ADA, 350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-  
727-763 PARSELLER

9 ADET ARSA, 1 ADET TARLA VE 2 ADET ÜÇ KATLI ONİKİ  
DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

06.02.2020

## A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR TARİHİ</b>	06.02.2020	
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2020-OZ-00038	
<b>DEĞER TARİHİ</b>	31.12.2019	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN</b>	TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN</b>	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
<b>LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI</b>	AYCAN EGE (SPK LİSANS NO: 411094)	
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ</b>	İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ÇAVUŞOĞLU MAHALLESİ, 2370 ADA 350-623-624-625-626-627-628-638-672 PARSEL SAYILI "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR, 2370 ADA 612 PARSEL SAYILI "TARLA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 2370 ADA 727 VE 763 PARSEL SAYILI "ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN" NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU</b>	GAYRİMENKULLERİN DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ	
<b>GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU</b>	10 ADET ARSA VE 2 ADET BİNA	
<b>DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE RAPOR KONUSU GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ</b>	KDV HARİÇ	162.105.000.-TL 27.199.738.-USD 24.294.492.-EURO
	KDV DAHİL	191.283.900.-TL 32.095.691.-USD 28.667.501.-EURO
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.</li> <li>▪ Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.</li> <li>▪ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.</li> <li>▪ Rapor içerisinde yer alan hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif alış verileri kullanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları efektif alış kuru 5,9360TL, efektif satış kuru 5,9598TL, Euro efektif alış kuru 6,6459TL, efektif satış kuru 6,6725TL olarak alınmıştır.</li> <li>▪ Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz.</li> </ul>		

## B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

### BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

### KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

## C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü .....	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi.....	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi .....	7
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi .....	8
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları.....	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı .....	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi .....	8
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	9
4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ .....	9
4.1. Makro Ekonomik Veriler.....	9
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası.....	13
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	18
5.1. İstanbul İli .....	18
5.2. Kartal İlçesi .....	19
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	20
6.1. Gayrimenkulün Tanımı .....	20
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi.....	20
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri.....	20
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki.....	22
6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler ...	22
6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	23
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	23
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi .....	23
6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	25

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	25
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26
6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	26
6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	26
6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	28
6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	28
6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	28
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	30
7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	30
7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler .....	30
7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri .....	31
7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar .....	31
7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	31
7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	37
7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	37
7.8. Değerleme Yöntemleri .....	37
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	37
7.8.2. Maliyet Yöntemi .....	38
7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi .....	38
7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	42
7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	43
7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	43
8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	43
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	43
8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	43
8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	43
8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	44

9. SONUÇ .....	44
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	44
9.2. Nihai Değer Takdiri .....	44

#### EKLER

- 1- Fotoğraflar
- 2- İmar Durum Örnekleri
- 3- Serbest Bölge Ücret Tarifesi
- 4- SPK Lisansları Ve Tecrübe Belgeleri
- 5- Tapu Kayıt Belgeleri

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor; Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin, 25.12.2019 tarihli talebi üzerine, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazların, 31.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla 06.02.2020 tarih ve 2020-OZ-00038 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aycan EGE görev almış ve hazırlanan değerlendirme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### 1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin, 25.12.2019 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 15.01.2020 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerlendirme uzmanlarımız 25.12.2019 – 05.02.2020 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 06.02.2020 tarihinde değerlendirme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

### 1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği formatta olup, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B Blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

## 2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme A.Ş. unvanı ile Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı, A Blok, D:222, Üsküdar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Müşteri adına hazırlanmıştır.

## 2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı "arsa" nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı "tarla" nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı "Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli taşınmazların Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur.

Bu talepte; Müşteri tarafından taşınmazların sadece arsa/arazi değerlerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Bu nedenle 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

### 3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

#### 3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

#### 3.2.2. Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.



Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

### 3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

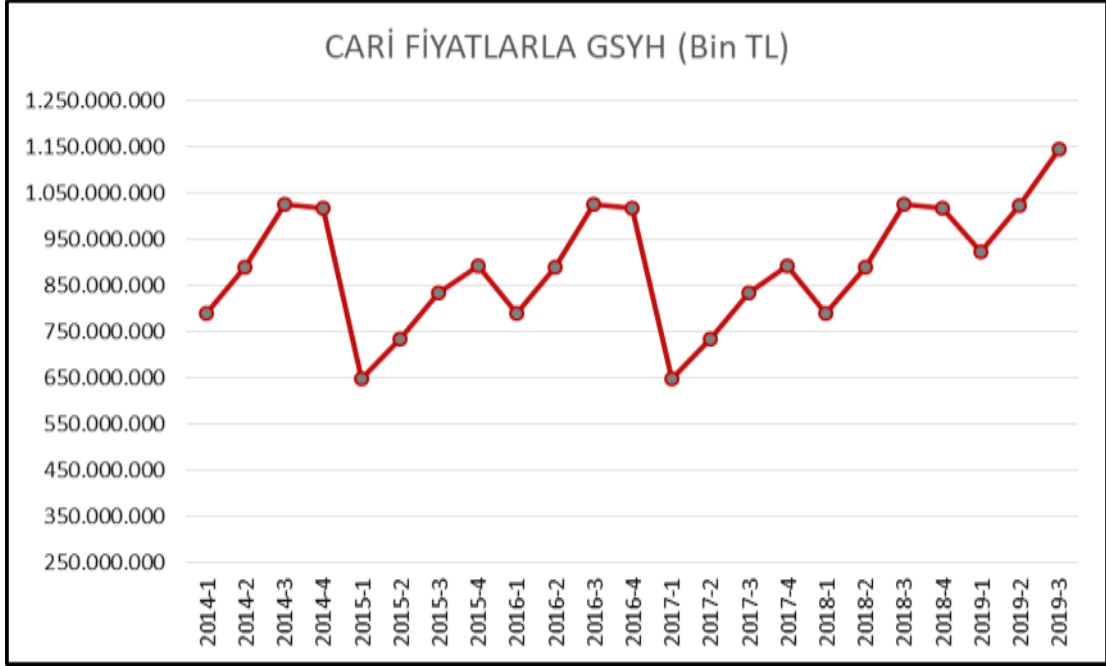
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

### 4.1. Makro Ekonomik Veriler

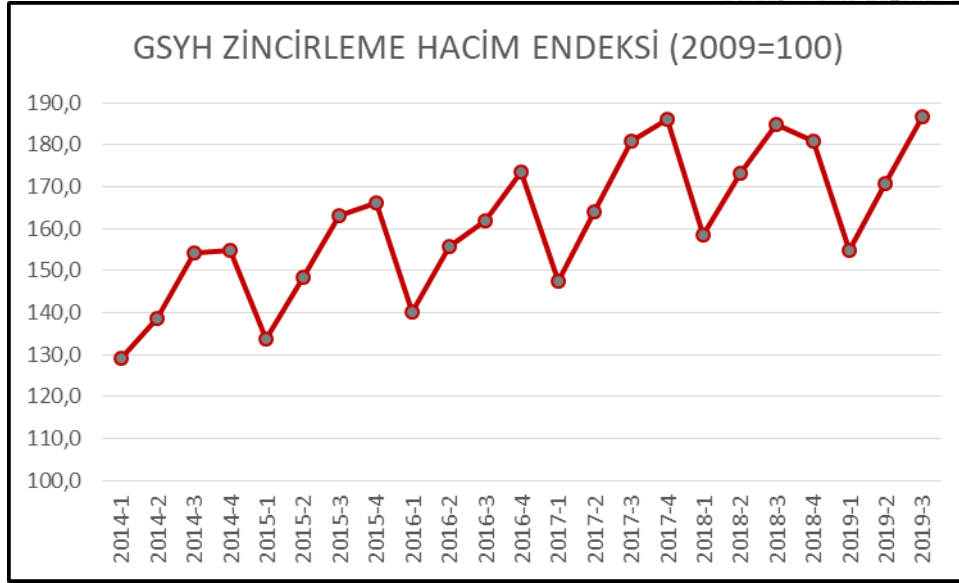
Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2016 yılında yaklaşık %20 artış, 2017 yılında yaklaşık %16,50 azalış, 2018 yılında yaklaşık %20 artış göstermektedir. 2017 yılında bir önceki yıla göre ciddi azalış olduğu görülmektedir. 2019 yılının ilk üç çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14 artış yaşandığı görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2016	790.113.060	890.435.945	1.026.648.923	1.017.190.009	3.724.387.937
2017	649.434.602	735.280.548	833.706.741	892.228.265	3.110.650.156
2018	790.113.060	890.435.945	1.026.648.923	1.017.190.009	3.724.387.937
2019	922.029.156	1.023.855.087	1.145.099.354		3.090.983.597



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığında ise yıllık bazda bir önceki yıla göre 2016 yılında %4,27, 2017 yılında %7,27 artış yaşanmasına karşın 2018 yılında %2,85 düşüş göstermektedir. 2019 yılı için çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi karşılaştırıldığında ise sadece %1'lik artış olduğu görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin gayri safi yurtiçi hasıla zincirleme hacim endeksleri aşağıda tabloda verilmiştir.

<b>ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH ZİNCİRLEME HACİM ENDEKSİ (2009=100)</b>				
Yıllar	Dönemler			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
2016	140,1	155,7	161,8	173,4
2017	147,5	164,1	180,7	186,0
2018	158,5	173,3	184,8	180,7
2019	154,9	170,6	186,6	



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.732TL, 2018 yılında 45.750TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.112USD, 2015 yılında 11.019USD, 2016 yılında 10.883USD, 2017 yılında 10.616USD, 2018 yılında 9.693USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2018 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %8,7 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2019 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2019 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı %46,0, 2016 yılı istihdam oranı %46,3, 2017 yılı istihdam oranı %47,1 ve 2018 yılı istihdam oranı %47,4 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan, 2016 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,30 puan, 2017 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,80 puan artış gerçekleşmiştir. 2018 yılında ise istihdam oranı 0,30 puan artış göstermiştir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında %10,9, 2017 yılında %10,9 ve 2018 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken, 2016 yılında 0,60 puan artış olmuş, 2017 yılında sabit kalmıştır. 2018 yılında ise sadece 0,10 puan artış gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde son beş yılda hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanmaktadır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2014 – 2018 yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın

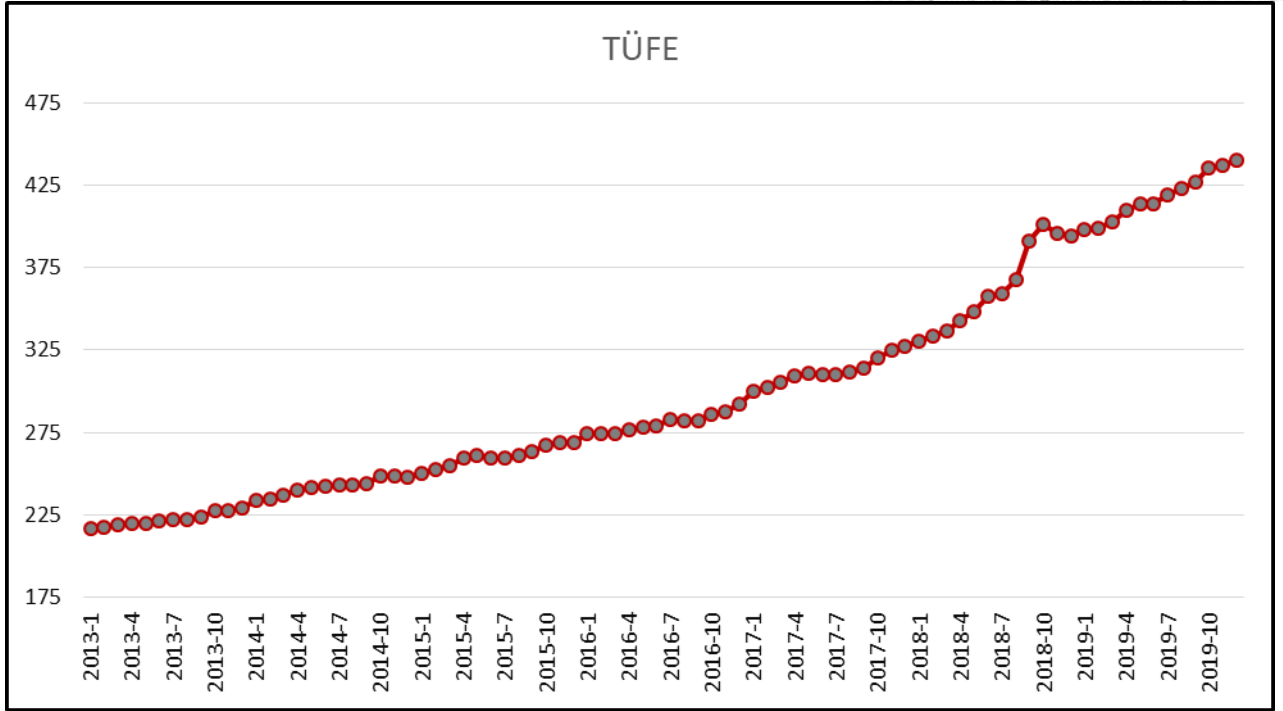
azalmasından kaynaklandığı görünmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2014	157.610	242.177	-84.567
2015	143.839	207.234	-63.395
2016	142.530	198.618	-56.088
2017	156.993	233.800	-76.807
2018	167.921	223.047	-55.126
2019	156.886	183.686	-26.800

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2017 yılında düşüş gösterse de 2018 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %75 oranını, 2019 yılında artış devamlılık göstererek %85 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %54'üne denk gelirken 2019 yılında bu oran %17'ye düşmüştür. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Ekim 2017 sayısında, 2018 ve 2019 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,70 ve %3,70 olarak açıklanmıştı. Ocak 2018 tarihi itibari ile büyüme tahminlerini her iki yıl için de 0,2 puan arttırarak %3,9 puana çıkarmıştı. Nisan 2018 sayısında Türkiye için beklenen 2018 büyüme oranını %4,40'a yükseltirken, 2019 büyüme oranı beklentisini %4'e indirerek revize etti. Türkiye 2018 yılını %2,60'lık büyüme ile kapatırken, Nisan 2019'da Türkiye için beklenti %2,5 küçülmeye dönmüştür. Türkiye 2019 yılının ilk üç çeyreğini yaklaşık %1 büyüme ile tamamladı. 2019 yılının son çeyreği için gelecek büyüme oranı, yıllık oran için belirleyici olacak.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2017 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,9, 2018 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %20,3, 2019 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,8 oranında artış yaşanmıştır. 2016 yılı ve önceki yıllık artış oranı yaklaşık %8 seviyesinde iken son üç yılda ortalama artış yaklaşık %14,50 oranında gerçekleşmiştir. 2012 yılından günümüze kadar olan veriler dikkate alındığında her yıl endeks artış oranında da artış yaşanırken sadece 2019 yılında düşüş olmuştur. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.



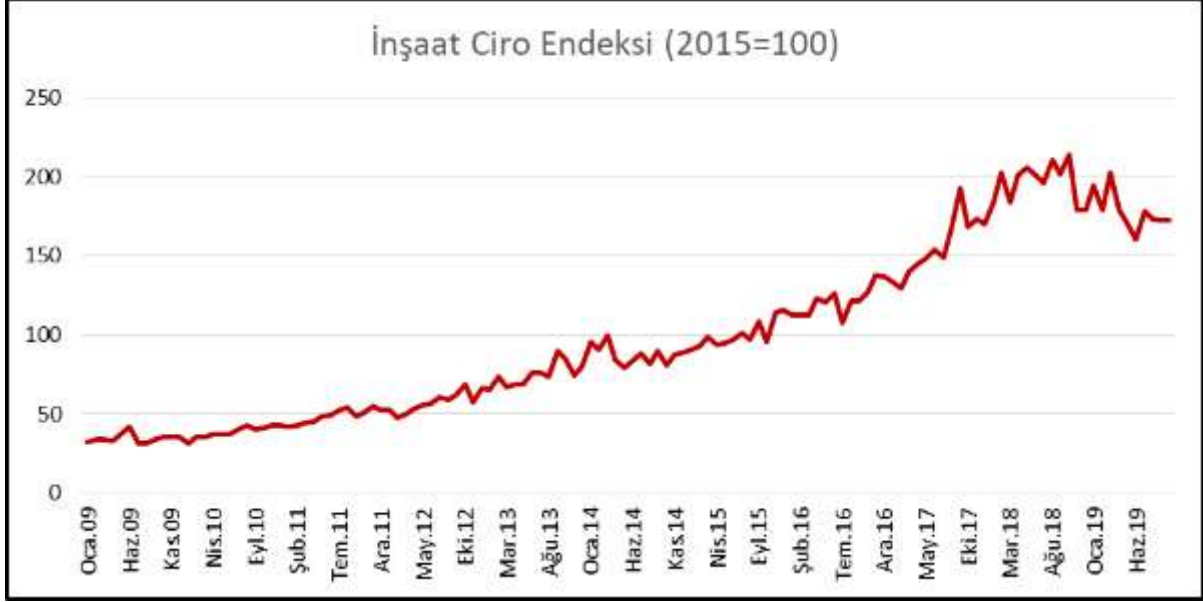
#### 4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş, 2017 ve 2018 yıllarında faiz indirimlerinin de desteği ile artış sağlanmış olsa da 2019 yılında düşüş yaşanmıştır.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür. 2017 yılı itibari ile çok sayıda dönüşüm projesi tamamlanmış olup 2018 yılının ilk üç ayında da dönüşüm çalışmaları aynı ağırlıkla devam etmesine karşın yılın sonuna gelindikçe gerek artan yapı maliyetleri gerek talep düşüklüğü sebebi ile dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmış ve 2019 yılında devam etmiştir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüş çalışmalarını hız kazanmıştır. Ancak 2018 yılı sonu itibari ile mevcut ekonomik koşullar, dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmasına sebep olmuştur.

2009 yılı Ocak ayından, 2019 yılı Ekim ayına kadar aylık bazda mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yılsonu endekslerine göre, 2016 yılında %18,41, 2017 yılında %24,09, 2018 yılında %5,41 artış sağlanırken 2019 yılının 10 aylık süre sonucunda

%19,57 düşüş yaşanmıştır. 2019 yılı sonunda ise endeksin, mevcut seyrini devam ettirmiş şekilde tamamlamış olması olası görünmektedir. Aşağıda inşaat ciro endeksinin ilişkin grafik yer almaktadır.



2014 yılı Mayıs ayı ile 2017 Ağustos ayları arasında, endeks değerinde daha düzenli artış yaşanmasına karşın, 2017 yılı Eylül ayından itibaren aylık bazında dalgalanmalar çok daha fazla seviyelerde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2015 yılında 125.741 yapı ve toplam 189.674.525m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2016 yılında 133.461 yapı ve toplam 205.437.099m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı, 2017 yılında 159.862 yapı ve toplam 279.958.968m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2018 yılında ise 103.993 yapı ve toplam 147.925.539m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. 2018 yılında ise geçmiş yıllara göre çok daha büyük düşüş yaşanmıştır.

2014 yılından 2017 yılı da dahil olmak üzere 4 yıllık sürede, yapılacak yapıların sayısının ortalama %85'ini ikamet amaçlı binalar, %15'ini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktayken 2018 yılında bu oranlar sırasıyla %80 ikamet amaçlı yapılar, %20 ikamet amaçlı olmayan yapılar olarak gerçekleşmiştir. Toplam yapı alanının ortalama %76'sını ikamet amaçlı binalar, %24'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluştururken 2018 yılın bu oranlar %71 ikamet amaçlı binalar, %29 ikamet amaçlı olmayan binalar olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında açıkça ikamet amaçlı, konut niteliğindeki bina inşasının daha fazla düşüş gerçekleştirdiği net bir şekilde ortaya konmaktadır.

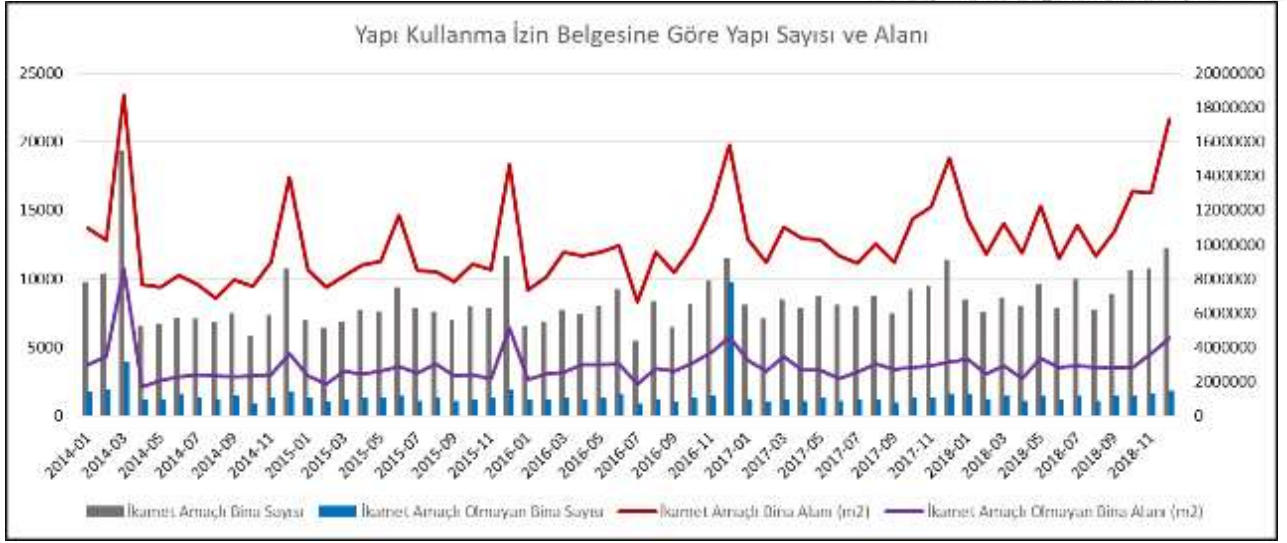
Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2014 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 124.510 yapı için toplam 152.869.154m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2015 yılında yapı sayısı 110.204'e, yapı alanı 143.105.650m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. 2016 yılında hafif bir yükseliş ile 118.728 yapı ve toplam 151.127.619m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2017 yılında durağan sayılabilecek şekilde 116.767 yapı ve toplam 161.119.235m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında ise hem yapı sayısında hem de yapı alanında %8'in üzerinde artış sağlanarak toplam 127.006 yapı ve 174.447.916m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2014 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,38'ini ikamet amaçlı binalar, %15,62'sini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %76,11'ini ikamet amaçlı binalar, %23,89'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %86,11'ini, yapı alanının %77,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,89'unu, yapı alanının %22,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %80,47'sini, yapı alanının %76,97'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %19,53'ünü, yapı alanının %23,03'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı sayısının %87,89'unu, yapı alanının %78,90'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2018 yılında ise yapı sayısının %86,85'ini, yapı alanının %78,99'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,15'ini, yapı alanının %21,01'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir. 2017 ve 2018 yılında düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alındığında 2019 yılı ve 2020 yılı için yapı kullanma izin belgelerinde düşüş yaşanabileceği, 2018 yılı yapı ruhsatlarına göre ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenecek yapı kullanma izin belgelerinde artış yaşanabileceği tahmin edilmektedir.

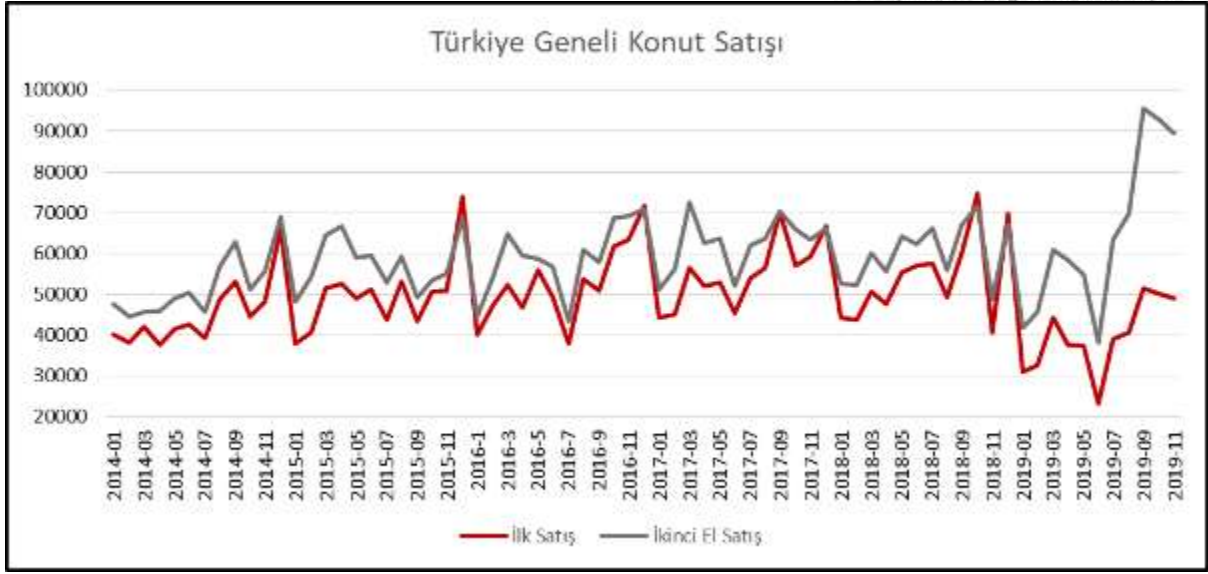
Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

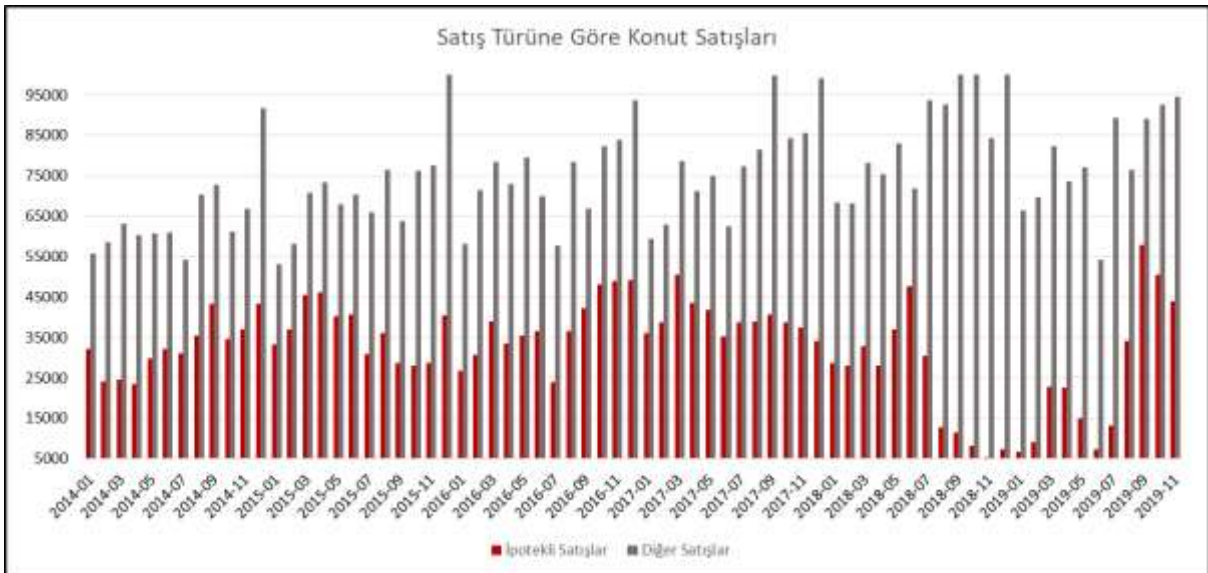
Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında 1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet, 2018 yılında 1.375.398 adet konut satışı yapılmıştır. 2019 yılı 11 ayında ise 1.146.655 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmış, 2018 yılında ve 2019 yılının 11 aylık döneminde bu oran negatife dönmüştür. 2014 – 2018 yıllarını kapsayan beş yılın ortalamasına bakıldığında, konut satışlarının ortalama olarak %53 oranında ikinci el satış olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllar itibari ile bu ortalamadan sapma  $\pm 1$  puan olarak gerçekleşmiştir. Ancak 2019 yılının 11 aylık dönemine bakıldığında bu ortalamadan ciddi oranda sapma yaşandığı, konut satışlarının %62'sinin ikinci el satış olarak gerçekleştiği belirlenmiştir. 2014 yılından itibaren 2019 yılı 11 ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışlarında 2018 yılı Ağustos ayı itibari ile konut satış durumuna göre yapılan tercihte ikinci el satışa eğilimin arttığı görülmektedir.





Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33,5'ini ipotekli satışlar oluştururken 2018 yılı itibari ile bu ortalama bozulmuştur. 2018 yılında konut satışlarının %20'si ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının 11 aylık döneminde ise bu oran %24,5 seviyesindedir. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2015 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %10,64 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %4,04 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %3,48 oranında artmıştır. 2017 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %5,06 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,25 oranında artmıştır. 2018 yılında konut satışları %2,41 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %41,5 oranında düşüş göstermiştir. 2019 yılının 11 aylık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında %7,42 düşüş yaşanırken ipotekli konut satışlarında %4,66 oranında artış yaşanmıştır.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2018 yılı Temmuz ayı itibari ile ipotekli satışlarda çok ciddi düşüş yaşandığı açıkça görülmektedir.



## 5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 5.1. İstanbul İli

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2018 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 15.067.724 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile New York ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27 sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40 ı sanayi, % 30 u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37 si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte

biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul ilinin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

## 5.2. Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan, mücavir alanıyla birlikte 48.000m<sup>2</sup> yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Dağı ve İstanbul'un Balkon diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 461.155 kişidir.

Kartal ilçesi, Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmaktadır.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüştü. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişti. Hasan Ali Yücel ve Kartal Bülent Ecevit Kültür Merkezleri Kartal'ın merkezinde faaliyet sürdürürken, merkez dışındaki yerleşim yerlerinde ikamet eden vatandaşların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Hürriyet, Uğur Mumcu, Soğanlık ve Yakacık mahallelerinde de kültür merkezleri inşa edilmiştir.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yükseköğrenim kurumudur. Aynı zamanda Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. İlçede ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otopan ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Kartal'a Marmaray ve Metro olmak üzere raylı sistemler ile de ulaşım sağlanabilir.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nin Mayıs 2013 tarihinde yaptığı ankette, Bakırköy, Adalar ve Kadıköy'le birlikte halkın kendini en güvende hissettiği dört ilçeden biri olmuştur. Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve

2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir.

## 6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkuller, Türker Proje Gayrimenkul Ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı “arsa” nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı “tarla” nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı “Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazlardır.

### 6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

#### 6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇE	KARTA	ADA	2370
MAHALLE / KÖY	ÇAVUŞOĞLU	PARSEL	TABLO-1
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TABLO-1		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	1/1
KAT NO	-	CİLT NO	TABLO-1
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	TABLO-1
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK			TAPU TARİHİ
TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKET			11.06.2015
			YEVMIYE NO
			14180

TABLO-1					
ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAYFA NO
2370	350	ARSA	322,68	5	451
	612	TARLA	2.180,00	23	2244
	623	ARSA	428,00	24	2309
	624	ARSA	441,00	24	2310
	625	ARSA	441,00	24	2311
	626	ARSA	446,00	24	2312
	627	ARSA	449,00	24	2313
	628	ARSA	449,00	24	2314
	638	ARSA	20.981,64	25	2413
	672	ARSA	39.263,61	27	2643
	727	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	2.290,00	24	2301
	763	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGİR APARTMAN	1.979,19	56	5481

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul İli, Kartal Tapu Müdürlüğü'ne bağlı TAKBİS portalından, Şirketimizce 16.01.2020 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri ekte (Ek-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan kayıtlar aşağıda belirtilmiştir.

#### Şerhler Hanesinde:

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "Mecurdur. 10.08.1930" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 18.03.1966 tarih ve 1396 yevmiye numarası ile "İST. ELKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16" (2370 ada 638 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 27.09.1971 tarih ve 10458 yevmiye numarası ile "İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLERİ KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458" (2370 ada 672 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)
- 26.12.2019 tarih ve 34731 yevmiye numarası ile "Kamu Haczi : ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4653.74 TL (Alacaklı : Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)" (2370 ada 672 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

#### Beyanlar Hanesinde:

- 19.03.2013 tarih ve 5415 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine alınmıştır." (Tüm taşınmazların tapu kayıtları üzerinde)
- Bila tarih ve yevmiye numarası ile "398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYNİNDE MÜŞTEREKTİR" (2370 ada 727 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

- 19.09.1961 tarih ve 3155 yevmiye numarası ile “398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3155” (2370 ada 763 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtları üzerinde)

#### **İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:**

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

#### **Rehinler Hanesinde:**

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

### **6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki**

İstanbul İli, Kartal Tapu Müdürlüğü'ne bağlı TAKBİS portalından, Şirketimizce 16.01.2020 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıtlarında, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatlar belirlenerek 6.2.1 bölümünde belirtilmiştir.

2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında “Kamu Haczi: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4653.74 TL (Alacaklı : Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)” açıklaması yer almaktadır. Bu şerh kaydı, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı bir şerh olup, olası bir satış ya da devir öncesi kaldırılması gerekmektedir.

2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında, “İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458” kira şerhi bulunmaktadır. Şerh, içeriğinde belirtildiği üzere 15 sene olup sürenin dolduğu bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile bu beyan kaydı, taşınmazın satışına engel oluşturmamaktadır.

2370 ada 638 parselin tapu kayıtlarında, “İST. ELKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMERİ UMUM MÜD.LEHİNE 15 YIL MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1396” kira şerhi bulunmaktadır. Şerh, içeriğinde belirtildiği üzere 15 sene olup sürenin dolduğu bu nedenle şerhin terkin edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Dolayısı ile bu beyan kaydı, taşınmazın satışına engel oluşturmamaktadır.

### **6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıda belirtilen değişiklikler meydana gelmiştir;

2370 ada 672 parselin tapu kayıtlarında “26.12.2019 tarih ve 34731 yevmiye numarası ile Kamu Haczi: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4653.74 TL (Alacaklı: Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü)” şerhinin olduğu görülmüştür.

Taşınmazların son üç yılda mülkiyet haklarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

#### **6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

#### **6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

##### **6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi**

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen imar paftası örnekleri (Ek-3) ve 15.01.2020 tarihinde yapılan araştırmalara göre; değerlendirme konusu parsellerin 28.09.2015 tasdik tarihli, 1/5000 lik Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında ve 12.07.2018 tarihli plan notlarındaki değişikliğe göre; 2370 ada 350-612-623-624-625-626-627-628-638 ve 672 parsellerin S-9 bölgesinde, 2370 ada 727 ve 763 parsellerin S-10 bölgesinde kaldıkları, 1/1000 lik planlarının bulunmadığı ancak bu planlar üzerinde çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazlar, 1/5000 lik planlara göre;

- 350 parsel; TİCTK-1 olarak nitelendirilen "Ticaret, Turizm, Konut" alanında,
- 612 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 623 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 624 parsel; kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 625 parsel; Park alanında,
- 626 parsel; kısmen Park, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 627 parsel; kısmen Yol, kısmen Park, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 628 parsel; Park alanında,
- 638 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol alanında,
- 672 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Park, kısmen Yol, kısmen Eğitim Tesis alanında,
- 727 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında,
- 763 parsel; kısmen TİCTK-1, kısmen Yol alanında kalmaktadır.

\* Değerleme konusu 2370 ada 350 parsel sayılı taşınmazın, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, parselde üzerinde 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

\* 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile TİCTK-1 alanlarında kalan parsellerin yapılaşma şartları hakkında "TAKS:0.40 ve Emsal:1.80 olup parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) planda verilen emsal değerine 0.20 ilave edilerek uygulama yapılacaktır." denilmektedir. Bu ibare 14.02.2018 tarih 2017/574 Esas Numaralı İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin Yürütmeyi Durdurma Kararı ile iptal edilmiş olup 12.07.2018 tarih ve 1182 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile TİCTK-1 alanlarında kalan parsellerin yapılaşma şartları hakkında "Bu alanda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır." denilmektedir. Yoğunluğa göre oluşturulan yapılaşma şartlarında "Emsal" değeri aşağıdaki TABLO-2 de hesaplanmıştır.

TABLO-2					
Parselin Kullanım Fonksiyonu	Yoğunluk Bilgileri				Hesaplanan Emsal Değeri
	Kişi Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yoğunluk (ki/m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen İnşaat Hakkı (m <sup>2</sup> )	
TİCTK-1 (Konut, Yüksek Nitelikli Konut, Rezidans Fonksiyonlu)	500,00	10.000,00	0,05	35,00	1,75
TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Turizm+Ticaret Fonksiyonlu)	550,00	10.000,00	0,06	35,00	1,93

\* Parsellerde yapılacak DOP kesintilerinin maksimum %45 olacağı ve bu kesintilerin, parsellerin tapu alanlarından değil, kök parcel alanları üzerinden yapılacağı bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyeden temin edilen, değerlendirme konusu taşınmazların kök parcel alanları aşağıdaki TABLO-3 de belirtilmiş olup ayrıca TABLO-3 de %45 kesinti sonrasında oluşacak net parcel alanları yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TABLO-3				
ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	KÖK PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	%45 KESİNTİ SONRASI YAKLAŞIK ALAN (m <sup>2</sup> )
2370	350	322,68	323	178
	612	2.180,00	2.180	1.199
	623	428,00	507	279
	624	441,00	522	287
	625	441,00	522	287
	626	446,00	528	290
	627	449,00	532	293
	628	449,00	532	293
	638	20.981,64	20.982	11.540
	672	39.263,61	39.812	21.897
	727	2.290,00	2.290	1.260
	763	1.979,19	2.019	1.110
<b>TOPLAM</b>		<b>69.671,12</b>	<b>70.749</b>	<b>38.913</b>

### Plan Notları:

#### 2. ÖZEL HÜKÜMLER:

##### 2.1. Etaplama Sınırları:

Nazım İmar Planı'nda belirtilen alt bölgeler (S1,S2,S3, ...,S12, S13 rumuzlu) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı etaplarını ve bu planlara göre arazi ve arsa düzenlemelerinin yapılacağı alanları tarif etmektedir. Planlama alanında (TİCTK-2 alanları hariç) 18.madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz. 1/5000 ölçekli planda gösterilmiş olan alt bölge sınırları şematik olup alt bölge sınırları 1/1000 ölçekli planda kesinleşecektir. Alt bölgeler arasındaki ve alt bölgeler içindeki 18.madde uygulama etapları arasındaki DOP+KOP alanları farkı %5'i aşamaz.



#### **2.4. Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK-1):**

- Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu ve eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
- Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %40'ını aşamaz.
- Minimum parsel büyüklüğü net 2500 (ikibinbeşyüz) m<sup>2</sup>'dir. Yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum ifraz boyutu net 10.000 (onbin) m<sup>2</sup>'dir.
- Bu alanda yoğunluk 500 ki/ha'dır. Parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha'dır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenen kişi başına düşen inşaat alanı 35m<sup>2</sup> olarak alınacaktır.

#### **6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Konu taşınmazlardan sadece 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup ilgili belediyede bu yapılara ait herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

Bu talepte; Müşteri tarafından taşınmazların sadece arsa/arazi değerlerinin belirlenmesi talep edilmiştir. Bu nedenle 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### **6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerlemesi yapılan taşınmazdan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Bu parseller üzerinde yer alan yapıların 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında olduğu ve tüm parseller üzerinde olası yapılacak yeni yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

#### **6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazlar; 28.09.2015 tasdik tarihli, 1/5000 lik Kartal Merkez Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup 13.07.2017 tarih ve 1161 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan notlarında değişiklikler yapılmış, bu meclis kararı 14.02.2018 tarih 2017/574 Esas Numaralı İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin Yürütmeyi Durdurma Kararı ile iptal edilmiş ve 12.07.2018 tarih ve 1182 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile plan notlarında yeni değişiklik yapılmıştır.

#### **6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere

dair bilgiler “6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Bu taşınmazların tapu kayıtlarında cins tashiinin yapıldığı görülmektedir. Diğer taşınmazlar arsa ve tarla vasıflı olup düzenlenmiş herhangi bir yasal izin mevcut olmayıp, devam eden yasal süreç bulunmamaktadır.

#### **6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

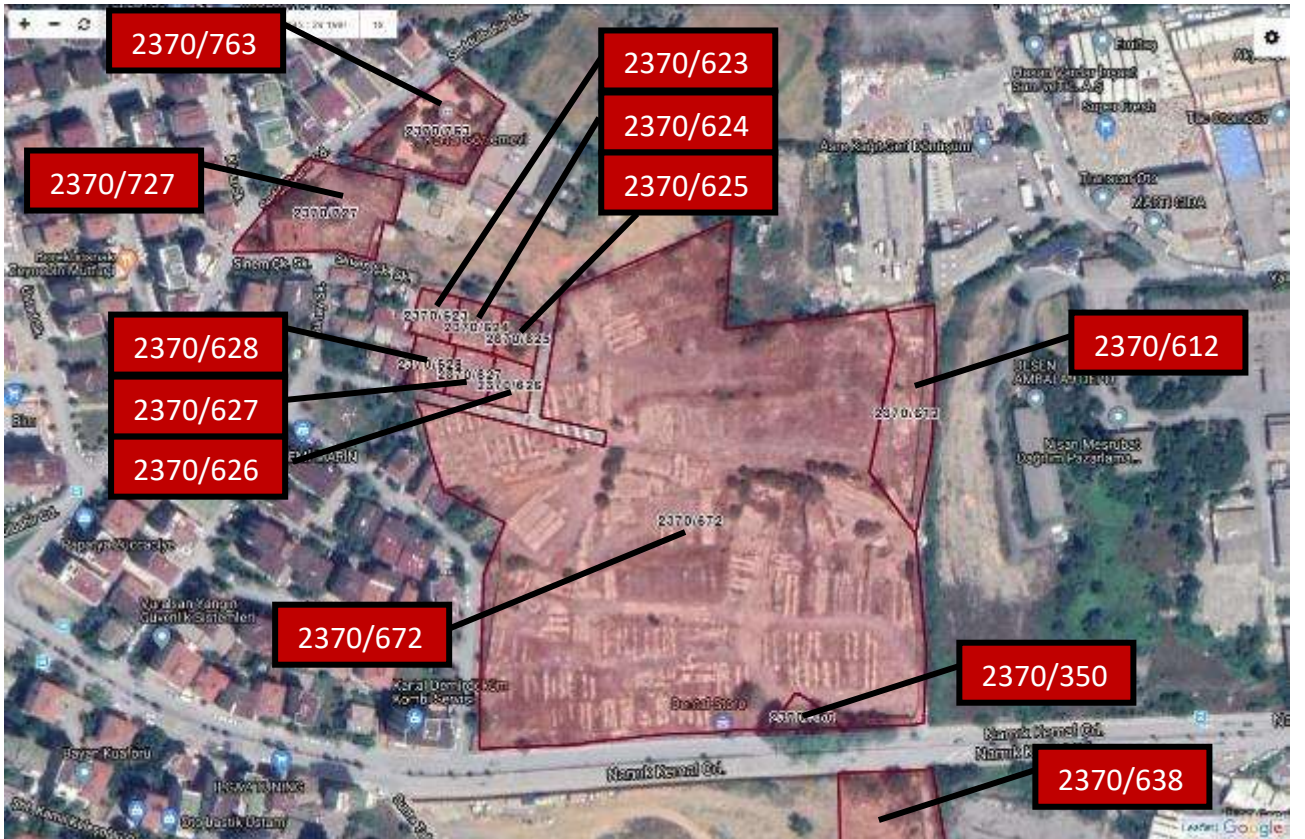
#### **6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi itibari ile üzerinde geliştirilmiş bir proje mevcut olmayıp, değerlendirme çalışması konu parsellerin tapu kayıtları ve imar durumları dikkate alınarak yapılmıştır. Değerleme konusu parseller için farklı projelerin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabilecektir.

#### **6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırlarında yer almaktadırlar. Konu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup tam olarak Çavuşoğlu Mahallesi, Seddülbahir Caddesi, No:20 (727 parsel) ve No:22 (763 parsel) Kartal / İSTANBUL adresinde yer almaktadırlar. Değerleme konu taşınmazlar birbirlerine çok yakın konumdadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 2370 adanın tamamında imar planlarının bulunmadığı tespit edilmiş olup bu ada içerisinde boş parseller, apartman tarzı konut yapılaşmaları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede ayrıca az sayıda dumansız sanayi yapıları ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda İETT Genel Müdürlüğü Yunus Garajı, Kartal Gözlemevi, Dragos Botanik Parkı, Kartal Yunus Stadı, AYEDAŞ Kartal Trafo Merkezi ve Türk Kızılay Kartal Anadolu Lisesi gibi röper noktaları bulunmaktadır.





## 6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Rapor konusu taşınmazlardan 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yapı bulunmakta olup ilgili belediyede bu taşınmazlar üzerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat veya proje bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu diğer taşınmazlar ise arsa ve tarla nitelikli olup, üzerlerinde mevcut herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsellerin tamamı birbirlerine yakın konumda yer almaktadırlar.

### 6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

2370 Ada 350 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesi üzerinde konumlu olup boş durumdadır. Parsel geometrik olarak kısmen üçgen bir şekle sahip olup topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 322,68m<sup>2</sup> alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel, Namık Kemal Cadesine yaklaşık 33,66m cephesi bulunmaktadır. Parselin güney cephesinde, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca, 2 adet Londra Çınarı bulunması nedeni ile 24.04.2011 tarih ve 3317 sayılı Koruma Kurul Kararı doğrultusunda Korunması Gereken Kültür Varlığı olarak tescil edildiği bilgisi edinilmiştir.

2370 Ada 612 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup boş durumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 2.180,00m<sup>2</sup> alanlı, tarla vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ile kaplı olduğu dış cephelerinin de duvar ile çevrili olduğu görülmüştür.

2370 Ada 623, 624, 625, 626, 627 Ve 628 Parsel Sayılı Taşınmazlar; mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup boş durumdadır. Parseller geometrik olarak kare bir şekle sahip olup topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parseller birbirine komşu durumda konumlandıkları. 623 parsel 428,00m<sup>2</sup> alanlı, 624 parsel 441,00m<sup>2</sup> alanlı, 625 parsel 441,00m<sup>2</sup> alanlı, 626 parsel 446,00m<sup>2</sup> alanlı, 627 parsel 449,00m<sup>2</sup> alanlı ve 628 parsel 449m<sup>2</sup> alanlı olup tüm taşınmazlar arsa vasıflı taşınmazlardır. Parsellerin zemininin beton ile kaplı olduğu, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

638 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesine cepheli olup caddenin güneyinde konumlandırılmıştır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 20.981,64m<sup>2</sup> alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ve toprak ile kaplı olduğu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

672 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Namık Kemal Caddesine cepheli olup caddenin kuzeyinde konumlandırılmıştır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 39.263,61m<sup>2</sup> alanlı, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel zemininin beton ve toprak ile kaplı olduğu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

727 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Seddülbahir Caddesine cepheli konumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 2.290m<sup>2</sup> alanlı, Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parselin üzerinde yerinde ve dışarıdan yapılan incelemelerde, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı bina bulunduğu görülmüş olup bu yapıya ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşterinin isteği üzerine taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup gerekli inceleme ve ölçümler yapılamamıştır.

763 Parsel Sayılı Taşınmaz; mahalle sınırları içerisinde yer alan Seddülbahir Caddesine cepheli konumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 1.979,19m<sup>2</sup> alanlı, Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parselin üzerinde yerinde ve dışarıdan yapılan incelemelerde, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı bina bulunduğu görülmüş olup bu yapıya ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Müşterinin isteği üzerine taşınmazların incelemesi dışarıdan yapılmış olup gerekli inceleme ve ölçümler yapılamamıştır.

Taşınmazın Niteliği	:	Arsa ve Tarla
Mevcut İmar Durumu	:	Plansız
Topografik Yapı	:	Düz – Hafif Eğimli
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut Değil
Hidrofor	:	Mevcut Değil
Yangın Tesisatı	:	Mevcut Değil
Asansör	:	Mevcut Değil
Otopark	:	Mevcut Değil
Sığınak	:	Mevcut Değil
Su Deposu	:	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut Değil
Taşıyıcı Sistemi	:	Mevcut Değil
Döşeme	:	Mevcut Değil
Dış Cephe	:	Mevcut Değil

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bu talepte; 2370 ada, 727 ve 763 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan yapılara ait ilgili belediyede herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamakta olup, müşterinin talebi doğrultusunda bu taşınmazların yer görme işlemleri dışarıdan yapılmış olduğundan, parseller üzerinde yer alan yapıların gerekli inceleme ve ölçümleri yapılamamıştır.

### 7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

#### Olumlu Faktörler

- Bölgenin alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması,
- Parsellerin merkezi konumda yer almaları,
- Ulaşımın kolay olması.

#### Olumsuz Faktörler

- 1/1000 ölçekli planların bulunmaması,
- Kısmen eğimli arazi yapısına sahip olmaları,
- Hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli planlar doğrultusunda %45 oranında terklerinin olabileceği,
- 727 ve 763 parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir ruhsat ve projenin bulunmaması,
- Ülke genelinde, gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

### 7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazların değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsallerinin mevcut olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”, gayrimenkulün gelir getiren/getirebilecek nitelikte olması sebebi ile “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

### 7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Emsal karşılaştırma analizinde, pazarlık payı %0 ile %25 aralığında alınmıştır.
- Emsal karşılaştırma analizinde, şerefiye puanları -35 ile +35 aralığında kabul edilmiştir.

### 7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim satış değeri belirlenmiştir.

#### Satılık Arsa Emsalleri

##### **1. TurYap Kızıltoprak Temsilciliği – 532 711 8965:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve 1/5000 ölçekli imar planlarına göre Ticaret + Konut alanında olduğu beyan edilen, terkleri yapılmamış 1.450m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.690.-TL/m<sup>2</sup>)

##### **2. Öncüoğlu Emlak Hizmetleri – 532 625 5151:**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazların bulunduğu bölgede şu an imar planlarının bulunmaması nedeni ile olası bir satışta tarla nitelikliymiş gibi işlem göreceği bu nedenle de metrekare satış fiyatlarının 2.000.-TL ile 3.000.-TL civarlarında olacağı bilgisi edinilmiştir. (2.500.-TL/m<sup>2</sup>)

### 3. Can Stone Emlak – 532 215 7438:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede fakat 1/1000 ölçekli planlar içerisinde, ayrık nizamda, TAKS:0.25 ve KAKS:0.50 konut imarlı ve 501m<sup>2</sup> alanlı, tarla vasıflı taşınmazın 3.050.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.088.-TL/m<sup>2</sup>)

### 4. Coldwell Banker TİM – 532 633 1040:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seddülbahir Caddesi üzerinde konumlu, köşe parsel konumunda yer alan, 1/1000 ölçekli planlarda Ticaret + Konut alanında, blok nizamda, TAKS:0.35 ve KAKS:1.75 yapılaşma şartlarına sahip 3 adet ve toplamda 455m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmazın 4.100.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (9.011-TL/m<sup>2</sup>)

### 5. Temiz Emlak – 507 617 4944:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, köşe parsel konumunda yer alan, Ticaret + Konut alanında kaldığı beyan edilen 1.056m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmazın 7.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.339-TL/m<sup>2</sup>)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, yüzölçümü, imar durumu ve yapılaşma şartları, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, ana artere ve caddelere yakınlık ve cephe uzunlukları ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Bölgede değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu ile benzer nitelikte, yapılaşma şartlarında ve boş durumda olan parsel sayısının az olması, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde, emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile konum ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlar için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2370 ADA 350-623-624-625-626-627-628 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m <sup>2</sup> )	449,00	1.450,00	1,00	501,00	455,00	1.056,00
FİYATI (TL)		3.900.000	2.500	3.050.000	4.100.000	7.750.000
PAZARLIK PAYI (%)		15%	15%	15%	15%	15%
BÜYÜKLÜK	449,00	1.450,00	1,00	501,00	455,00	1.056,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-10%	0%	0%	0%	-10%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	0.50	1.75	1.75
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	30%	30%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Konut	Konut+Ticaret	Konut+Ticaret
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	3.201	2.515	2.125	3.739	4.021	3.603



SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2370 ADA / 612-727-763 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m <sup>2</sup> )	2.180,00	1.450,00	1,00	501,00	455,00	1.056,00
FİYATI (TL)		3.900.000	2.500	3.050.000	4.100.000	7.750.000
PAZARLIK PAYI (%)		15%	15%	15%	15%	15%
BÜYÜKLÜK	2.180,00	1.450,00	1,00	501,00	455,00	1.056,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		5%	0%	15%	15%	5%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	0.50	1.75	1.75
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	30%	30%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Konut	Konut+Ticaret	Konut+Ticaret
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	2.801	2.172	2.125	3.178	3.418	3.111

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2370 ADA / 638-672 PARSELLER	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m <sup>2</sup> )	39.264,00	1.450,00	1,00	501,00	455,00	1.056,00
FİYATI (TL)		3.900.000	2.500	3.050.000	4.100.000	7.750.000
PAZARLIK PAYI (%)		15%	15%	15%	15%	15%
BÜYÜKLÜK	39.264,00	1.450,00	1,00	501,00	455,00	1.056,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		30%	0%	35%	35%	30%
İMAR HAKLARI (EMSAL)	0	0	0	0.50	1.75	1.75
İMAR HAKLARI (EMSAL) DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	30%	30%
LEJAND	Yok	Yok	Yok	Konut	Konut+Ticaret	Konut+Ticaret
LEJAND DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	2.212	1.600	2.125	2.430	2.614	2.293

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri ve emsallerin pazarlık payları da göz önüne alınarak metrekare birim satış değerleri takdir edilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu 2370 ada, 350-623-624-625-626-627-628 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 3.250.-TL, 2370 ada, 612-727-763 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 2.850.-TL ve 2370 ada, 638-672 parsel numaralı taşınmazların metrekare birim değerinin 2.225.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

### Satılık Konut Emsalleri

#### **1. EvYap Gayrimenkul – 532 743 7128:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Manzara Adalar Rezidans içerisinde, 19.katta konumlu, 3+1 hacimli ve 212m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.550.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.311.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2. Sahibinden Satılık – 534 839 5227:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Manzara Adalar Rezidans içerisinde, 27.katta konumlu, 3+1 hacimli ve 145m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.620.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3. SKY House Gayrimenkul – 532 065 9770:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, İstmarina Rezidans içerisinde, 10.katta konumlu, 1+1 hacimli ve 90m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 650.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.222.-TL/m<sup>2</sup>)

#### 4. Sahibinden Satılık – 530 177 0689:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Manzara Adalar Rezidans içerisinde, 17.katta konumlu, 3+1 hacimli ve 218m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.450.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.651.-TL/m<sup>2</sup>)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu buldukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaattaki binanın 10.katında konumlu 100m<sup>2</sup> alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan konut üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
KONUT	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	100,00	212,00	145,00	90,00	218,00
FİYATI (TL)		1.550.000	1.250.000	650.000	1.450.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	10	19	27	10	17
KAT DÜZELTMESİ (%)		5%	10%	0%	5%
BÜYÜKLÜK	100,00	212,00	145,00	90,00	218,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-5%	0%	0%	-5%
BİNA YAŞI	0	1	4	0	1
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		0%	-5%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	6.592	6.564	7.332	6.500	5.971

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak konut ünitelerinin ortalama metrekare birim değerinin 6.500.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

#### Satılık Ofis Emsalleri

##### 1. Proje Beyaz Gayrimenkul – 543 609 9291:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Helis More Rezidans içerisinde, 9.katta konumlu, 1+0 hacimli ve 76m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 760.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.000.-TL/m<sup>2</sup>)

##### 2. Coldwell Banker Birikim Gayrimenkul – 549 401 6858:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 10 yaşlarındaki Kartal Kule içerisinde, 9.katta konumlu, 3+0 hacimli ve 140m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 580.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.142.-TL/m<sup>2</sup>)

### 3. Re/Max Mars Gayrimenkul – 549 506 6676:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Kartal and Pastel Projesi içerisinde, 2.katta konumlu, 1+0 hacimli ve 125m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.300.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.400.-TL/m<sup>2</sup>)

### 4. Sahibinden Satılık – 533 496 3291:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bulunduğu 1 yaşındaki binanın 16.katta konumlu, 1+1 hacimli ve 85m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 600.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.059.-TL/m<sup>2</sup>)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu buldukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaattaki binanın 10.katında konumlu 60m<sup>2</sup> alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan ofis üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Ofis	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	60,00	76,00	140,00	125,00	85,00
FİYATI (TL)		760.000	580.000	1.300.000	600.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	10	9	9	2	16
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	-5%	5%
BÜYÜKLÜK	60,00	76,00	140,00	125,00	85,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	-10%	0%
BİNA YAŞI	0	0	10	0	1
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	7.665	9.000	4.512	10.811	6.337

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak ofis ünitelerinin metrekare birim değerinin 7.700.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

### Satılık Dükkan Emsalleri

#### 1. Yılmaz İnşaat – 532 230 9796:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan, bulunduğu yeni binanın zemin katında tek hacimden ibaret ve 100m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen fakat 90m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 1.150.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12.777.-TL/m<sup>2</sup>)

### **2. Realty Plus Trio Gayrimenkul – 532 716 7757:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın bodrum katında 300m<sup>2</sup>, zemin katında 300m<sup>2</sup> ve asma katında 150m<sup>2</sup> olmak üzere 750m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak bodrum katında 270m<sup>2</sup>, zemin katında 270m<sup>2</sup> ve asma katında 120m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 660m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 5.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Not: Bodrum kat indirgenme oranı zemin katın 1/3 ü oranında, asma kat indirgenme oranı zemin katın 1/2 si oranında alınmıştır. Buna göre taşınmaz zemin katta 420m<sup>2</sup> alana tekabül etmektedir.) (13.095.-TL/m<sup>2</sup>)

### **3. Canan Ayşe Gayrimenkul – 532 351 7184:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın bodrum katında 191m<sup>2</sup>, zemin katında 191m<sup>2</sup> ve asma katında 191m<sup>2</sup> olmak üzere 573m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak bodrum katında 172m<sup>2</sup>, zemin katında 172m<sup>2</sup> ve asma katında 172m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 516m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 4.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Not: Bodrum kat indirgenme oranı zemin katın 1/3 ü oranında, asma kat indirgenme oranı zemin katın 1/2 si oranında alınmıştır. Buna göre taşınmaz zemin katta 315m<sup>2</sup> alana tekabül etmektedir.) (14.285.-TL/m<sup>2</sup>)

### **4. Re/Max Red Gayrimenkul – 541 561 1524:**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, bulunduğu yeni binanın bodrum katında 52m<sup>2</sup>, zemin katında 100m<sup>2</sup>, asma katında 88m<sup>2</sup> ve ön bahçe kullanımı 60m<sup>2</sup> olmak üzere 300m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak bodrum katında 52m<sup>2</sup>, zemin katında 100m<sup>2</sup> ve asma katında 88m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 240m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 2.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Not: Bodrum kat indirgenme oranı zemin katın 1/3 ü oranında, asma kat indirgenme oranı zemin katın 1/2 si oranında alınmıştır. Buna göre taşınmaz zemin katta 162m<sup>2</sup> alana tekabül etmektedir.) (16.975.-TL/m<sup>2</sup>)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan analizlere göre elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, metrekare birim satış değerlerinin, konum, alan ve konumlu buldukları katlara, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım imkanları, manzarası ile pazarlık payı ve satış kabiliyetlerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılacak bir inşaattaki binanın zemin katında konumlu 100m<sup>2</sup> alanlı olarak düşünülen taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması ile kat ve büyüklük farkı göz önünde bulundurulmuş olup, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulabilecek olan dükkan üniteleri için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
DÜKKAN	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m <sup>2</sup> )	100,00	90,00	420,00	315,00	162,00
FİYATI (TL)		1.150.000	5.500.000	4.500.000	2.750.000
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%
KAT	Zemin	Zemin	B+Z+A	B+Z+A	B+Z+A
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	100,00	90,00	420,00	315,00	162,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	-10%	0%
BİNA YAŞI	0	0	0	0	0
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	13.471	11.500	12.964	14.143	15.278

Buna göre, değerlendirme konusu parseller üzerinde oluşturulacak dükkan ünitelerinin metrekare birim değerinin 13.500.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

## 7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, kiralık arsa emsali, az ve tutarsız olduğundan dolayı Kira Değer Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parseller için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 7.8. Değerleme Yöntemleri

### 7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazların değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak arsa metrekare birim değerleri belirlenmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların, Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre arsa değerleri;

SIRA	ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	Temiz Parsel m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Taşınmazın Değeri (TL)
1	2370	350	322,68	3.250,00	1.050.000,00
2		612	2.180,00	2.850,00	6.215.000,00
3		623	428,00	3.250,00	1.390.000,00
4		624	441,00	3.250,00	1.435.000,00
5		625	441,00	3.250,00	1.435.000,00
6		626	446,00	3.250,00	1.450.000,00
7		627	449,00	3.250,00	1.460.000,00
8		628	449,00	3.250,00	1.460.000,00
9		638	20.981,64	2.225,00	46.685.000,00
10		672	39.263,61	2.225,00	87.360.000,00
11		727	2.290,00	2.850,00	6.525.000,00
12		763	1.979,19	2.850,00	5.640.000,00
<b>TOPLAM</b>			<b>69.671,12</b>		<b>162.105.000,00</b>

olarak takdir edilmiştir.

### 7.8.2. Maliyet Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması nedeniyle, değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerlerinin belirlenmesinde ikinci bir yöntem olarak “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Parsellerin birbirine yakın konumlu olmaları ve 1/5000 lik plan notlarında elde edilen veriler gibi durumlar dikkate alınarak “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” hesaplamaları tüm parseller için %45 oranında yapılabilecek olan kök parsel alan kesintileri dikkate alınarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu parseller üzerinde 1/5000 lik plan notlarında belirtilen yoğunluk durumuna göre yapılaşma şartları dikkate alınarak tarafımızdan proje geliştirilerek arsa metrekare birim değeri belirlenmiştir.

Parselin Kullanım Fonksiyonu	Yoğunluk Bilgileri				Hesaplanan Emsal Değeri
	Kişi Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yoğunluk (ki/m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen İnşaat Hakkı (m <sup>2</sup> )	
TİCTK-1 (Konut, Yüksek Nitelikli Konut, Rezidans Fonksiyonlu)	500,00	10.000,00	0,05	35,00	1,75
TİCTK-1 (Ticaret, Turizm, Turizm+Ticaret Fonksiyonlu)	550,00	10.000,00	0,06	35,00	1,93

ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	KÖK PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	%45 KESİNTİ SONRASI YAKLAŞIK ALAN (m <sup>2</sup> )
2370	350	322,68	323	178
	612	2.180,00	2.180	1.199
	623	428,00	507	279
	624	441,00	522	287
	625	441,00	522	287
	626	446,00	528	290
	627	449,00	532	293
	628	449,00	532	293
	638	20.981,64	20.982	11.540
	672	39.263,61	39.812	21.897
	727	2.290,00	2.290	1.260
763	1.979,19	2.019	1.110	
<b>TOPLAM</b>		<b>69.671,12</b>	<b>70.749</b>	<b>38.913</b>

Kök parsel alanlarından olası %45 oranında kesinti yapılması ve plan notlarında yer alan yoğunluk durumu dikkate alınarak projenin alan hesabı yapılmıştır. Buna göre parsellerin %45 kesinti sonrası kalan alanları toplamı yaklaşık 38.913m<sup>2</sup> ve yoğunluk durumuna göre parsellerin “Konut” fonksiyonlu olarak projelendirilmesi durumunda Emsal:1.75 olarak hesaplanmıştır. Bu veriler doğrultusunda parsel üzerinde; 15.565m<sup>2</sup> toplam taban oturumuna, 68.098m<sup>2</sup> emsal alanına ve 78.313m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Ticaret + Konut projesi geliştirilmiştir. Projede otopark, sığınak, depo, teknik alanlar ve diğer ortak alanların toplam 46.696m<sup>2</sup> olacağı ve toplam inşaat alanınının 125.009m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır. Projeye ilişkin alan hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

<b>PROJE ALAN HESAPLARI</b>	
Ada No	2370
Parsel No	350-612-623-624-625-626-627-628-638-672-727-763
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	38.913,00
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	38.913,00
TAKS (%)	0,40
KAKS (%)	1,75
Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	15.565
Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	68.098
Emsale Dahil Olmayan Satılabilir Alan Oranı (%)	15,00%
Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	78.313
Bodrum Katın Oturma Oranı (%)	60,00%
Bodrum Kat Sayısı	2
Toplam Bodrum Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	46.696
Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	125.009
Projedeki Konut Oranı (%)	50,00%
Projedeki Ofis Oranı (%)	30,00%
Projedeki Dükkan Oranı (%)	20,00%
Projedeki Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	39.157
Projedeki Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	23.494
Projedeki Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	15.663
Peyzaj+Açık Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )	23.348

Geliştirilmiş projenin maliyetinin hesaplanmasında, Çevre Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedelinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ esas alınmıştır. Projenin toplam maliyeti hesaplanırken, zemin üstünde kalan alanların yapı birim metrekare maliyeti 5-A yapı sınıf ve grubu karşılığı 2.010.-TL, zemin kat ve bodrum kat alanların yapı birim metrekare maliyeti 3-B yapı sınıf ve grubu karşılığı 1.210.-TL olarak alınmıştır. Peyzaj ve açık otopark alanları için birim metrekare maliyeti 250.-TL olarak alınmıştır. Proje maliyet hesabının detayları "Maliyet Hesapları" tablosunda belirtilmiştir.



<b>MALİYET HESAPLARI</b>			
<b>MALİYET KALEMLERİ</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM MALİYET</b>	<b>TOPLAM MALİYET</b>
	m <sup>2</sup>	TL/m <sup>2</sup>	TL
<b>BİNA MALİYETLERİ</b>			
Konut Alanların Yapı Maliyeti	39.157	2.010	78.705.570
Ofis Alanların Yapı Maliyeti	23.494	2.010	47.222.940
Dükkan Alanların Yapı Maliyeti	15.663	1.210	18.952.230
Bodrum Katların Yapı Maliyeti	46.696	1.210	56.502.160
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			
Peyzaj+Açık Otopark Alanı Maliyeti	23.348	250	5.837.000
<b>TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			<b>207.219.900</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
	<b>ORAN (%)</b>	<b>MALİYET (TL)</b>	
Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri	5,0%	10.360.995	
Proje Yönetim Giderleri	3,0%	6.216.597	
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,0%	4.144.398	
Yasal İzinler ve Danışmanlık Hizmetleri Ücretleri	5,0%	10.360.995	
Müteahhit Ücreti	10,0%	20.721.990	
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>			<b>51.804.975</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>			<b>259.024.875</b>
<b>İNŞAAT ALANI BİRİM METREKARE MALİYETİ</b>			<b>2.072</b>

Yapılan hesaplamalara göre projenin toplam maliyeti 259.024.875.-TL, toplam inşaat alanının birim metrekare maliyet değeri 2.072.-TL olarak belirlenmiştir.

Geliştirilen projenin inşaat süreci ve ünitelerin satış süreci ile ilgili;

- Proje inşaatının 5 (beş) yılda tamamlanacağı,
- Proje inşaat maliyetinin tamamının 4 yılda gerçekleşeceği,
- Ünitelerin satışlarının, inşaat süreci dahil, 5 yılda tamamlanacağı,
- Satış ve pazarlama giderinin %2 olacağı,
- Yapılacak yatırım karşılığı geliştirici karının %25 oranında olacağı,
- Net bugünkü değer indirgeme oranının %15 olacağı (Risksiz getiri oranı olarak gösterge tahvili faiz oranına %1,5 risk primi eklenerek hesaplanmıştır.) varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak geliştirilmiş projede yer alacak konut ünitelerinin ortalama birim metrekare satış değeri 6.500.-TL, ofis ünitelerinin ortalama birim metrekare satış değeri 7.700.-TL ve dükkan ünitelerinin zemin kat ortalama birim metrekare satış değeri 13.500.-TL olarak belirlenmiştir. Yukarıda bahsedilen varsayımlar doğrultusunda projenin "İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu" aşağıda verilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU						
<b>PROJE SATIŞ BİLGİLERİ</b>						
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	39.157	Konut Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.500			
Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	23.494	Ofis Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	7.700			
Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	15.663	Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	13.500			
<b>YILLAR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>TOPLAM</b>
<b>PROJE GELİRLERİ</b>						
<b>Konut Satış Gelirleri</b>						
Konut Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.500	7.150	7.865	8.652	9.517	
Konut Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Konut Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	7.831	7.831	7.831	3.916	11.747	39.157
<b>Toplam Konut Satış Geliri (TL)</b>	<b>50.904.100</b>	<b>55.994.510</b>	<b>61.593.961</b>	<b>33.878.636</b>	<b>111.797.151</b>	<b>314.168.358</b>
<b>Ofis Satış Gelirleri</b>						
Ofis Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	7.700	8.470	9.317	10.249	11.274	
Ofis Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Ofis Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	4.699	4.699	4.699	2.349	7.048	23.494
<b>Toplam Ofis Satış Geliri (TL)</b>	<b>36.180.760</b>	<b>39.798.836</b>	<b>43.778.720</b>	<b>24.079.001</b>	<b>79.461.407</b>	<b>223.298.724</b>
<b>Dükkan Satış Gelirleri</b>						
Dükkan Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	13.500	14.850	16.335	17.969	19.766	
Dükkan Satış Değeri Artış Oranı (%)	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Dükkan Satış Hızı (%)	20,0%	20,0%	20,0%	10,0%	30,0%	100,0%
Satılan Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	3.133	3.133	3.133	1.566	4.699	15.663
<b>Toplam Dükkan Satış Geliri (TL)</b>	<b>42.290.100</b>	<b>46.519.110</b>	<b>51.171.021</b>	<b>28.144.845</b>	<b>92.878.457</b>	<b>261.003.533</b>
<b>TOPLAM PROJE SATIŞ GELİRİ (TL)</b>	<b>129.374.960</b>	<b>142.312.456</b>	<b>156.543.702</b>	<b>86.102.482</b>	<b>284.137.015</b>	<b>798.470.615</b>
<b>PROJE GİDERLERİ</b>						
Yıllara Göre Maliyet Oluşum Oranı (%)	40,0%	30,0%	10,0%	20,0%	0,0%	100,0%
Birim Maliyet Artış Oranı (%)	0,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	
Proje Geliştirme Maliyeti (TL)	103.609.950	84.701.134	30.774.745	67.088.945	0	286.174.774
Satış - Pazarlama Gideri (TL)	2%	2.587.499	2.846.249	3.130.874	1.722.050	5.682.740
Geliştirici Karı (TL)	25%	32.343.740	35.578.114	39.135.926	21.525.621	71.034.254
<b>TOPLAM GİDERLER (TL)</b>	<b>138.541.189</b>	<b>123.125.497</b>	<b>73.041.545</b>	<b>90.336.616</b>	<b>76.716.994</b>	<b>501.761.841</b>
<b>NAKİT AKIŞLARI (TL)</b>	<b>-9.166.229</b>	<b>19.186.959</b>	<b>83.502.157</b>	<b>-4.234.134</b>	<b>207.420.021</b>	<b>296.708.774</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>15,0%</b>	<b>-7.970.634</b>	<b>14.508.098</b>	<b>54.904.024</b>	<b>-2.420.880</b>	<b>103.124.409</b>
<b>NET BUGÜNKÜ BİRİM DEĞER (TL)</b>						<b>4.167</b>

Buna göre parsellerin tamamının yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda, "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" ile net arsa birim metrekare değerinin ortalama yaklaşık 4.167.-TL, toplam arsa değerinin ise yaklaşık 162.150.000.-TL olabileceği belirlenmiştir. Parseller brüt arsa/arazi metrekare birim değeri ise 2.327.-TL olarak belirlenmiştir.

## 7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması, taşınmazların arsa değerlerinin belirlenmesi için yapılmış olup üzerlerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Taşınmazların boş arsa değerleri toplamı 162.105.000.-TL takdir edilmiştir.

## 7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar; ana gayrimenkul niteliğinde olup, konu parseller üzerinde kat irtifakı ve/veya mülkiyeti kurulmamış, bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır.

Taşınmazların tamamı, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. mülkiyetinde olup müşterek veya bölünmüş taşınmaz bulunmamaktadır.

## 7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazların, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, mahalle sınırlarının ortasında konumlandıkları. Bu nedenle söz konusu taşınmazların, halihazırdaki imar durumları dikkate alınarak, yapılaşma haklarının bulunmadığı tespit edilmiş olup bölgede yapılmakta olan 1/1000 ölçekli planlardan sonra taşınmazların imar planları dahilinde yapılaşma haklarının müsaade ettiği ölçüde yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

### 8.1. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklediğinden, taşınmazların bulunduğu bölgede parsel bazında daha doğru sonuç verdiği düşünülen “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile belirlenen değer taşınmazların piyasa değerini çok daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmış olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir.

Taşınmazların Toplam Değeri	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değeri	162.105.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değeri	162.150.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Değeri	162.105.000.-TL

### 8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu SPK rapor formatında hazırlanmış, mevzuat uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

### 8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için geçmiş dönemde Şirketimizce, hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

#### 8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

### 9. SONUÇ

#### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, 2370 ada 672 parsel numaralı taşınmazın tapu kaydı üzerindeki kamı haczi şerhinin terkin edilmesi koşulu ile “SATILABİLİR / KİRALANABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

#### 9.2. Nihai Değer Takdiri

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. 'nin, 25.12.2019 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2370 ada 350-623-624-625-626-627-628-638-672 parsel sayılı “arsa” nitelikli, 2370 ada 612 parsel sayılı “tarla” nitelikli, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı “Üç Katlı Oniki Daireli Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazların, 31.12.2019 tarihi itibarı ile değerleri toplamının;

Taşınmazların Değerlerinin Toplamı		KDV HARİÇ	KDV DAHİL
	TL	162.105.000	191.283.900
USD	27.199.738	32.095.691	
EURO	24.294.492	28.667.501	

olabileceği kanaatine varılmıştır.

  
**Ayca EGE**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 411094

  
**Tulin AKDEMİR**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402240

**EKLER**  
**EK-1 Fotoğraflar**







## EK-2 TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:06



Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00767	2383

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/350
Taşınmaz Kimlik No:	19351694	AT Yüzölçüm(m2):	322.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Ding/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/451	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845-5415	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899463	(SN:7921165) TÖRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	322.68	322.68	Tüzel Kişilerin Ühvan Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r14NK5Tel kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:05



### Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/612
Tasınmaz Kimlik No:	19352686	AT Yüzölçümü(m2):	2180.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2244	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şaflon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899464	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2180.00	2180.00	Tüzel Kişilerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ryMXy9pII kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:05



### Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/623
Tasınmaz Kimlik No:	19376650	AT Yüzölçümü(m2):	428.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2309	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şartlon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899472	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	428.00	428.00	Tüzel Kişilerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Syiff5aeU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:05



### Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/624
Tasınmaz Kimlik No:	19352844	AT Yüzölçümü(m2):	441.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2310	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şaflon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	EİB İhlığı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899466	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	441.00	441.00	Tüzel Kişiliklerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SJSxtcTxI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:08


**Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/625
Tasınmaz Kimlik No:	19376651	AT Yüzölçümü(m2):	441.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2311	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şartlon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899473	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	441.00	441.00	Tüzel Kişilerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HkYat5agL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:08



### Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/626
Tasınmaz Kimlik No:	19352845	AT Yüzölçümü(m2):	446.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2312	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şartlon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899467	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	446.00	446.00	Tüzel Kişilerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rkFnKqTxI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:08



### Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/627
Tasınmaz Kimlik No:	19352846	AT Yüzölçümü(m2):	449.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2313	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şartlon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899469	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.00	449.00	Tüzel Kişilerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r1KoFqTxU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:07



### Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/628
Tasınmaz Kimlik No:	19352847	AT Yüzölçümü(m2):	449.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şartlon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-

1 / 2

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899470	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.00	449.00	Tüzel Kişilerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Skl9t56gl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:06


**Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/638
Tasınmaz Kimlik No:	19352858	AT Yüzölçümü(m2):	20981.64
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diğer/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2413	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845 - 5415	-
Şerh	MECURDUR. 10.08.1930( Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi -Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899471	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20981.64	20981.64	Tüzel Kişiliklerin Ürün Değişikliği 11.06.2015 14180	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	İST. ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL İŞLETMELERİ İMUM MÜD. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ 18/03/1966 Y.1395	304899471	(SN:2359505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824	Kartal 1. Bölge/Kapatıld - 18-03-1966 00:00 - 1396	
Şerh	KONTRAT TESCİLİ 08/01/1946 Y.16	304899471	(SN:499/857) MUTLU AKÜ VE MALZEMELERİ SANAYİ A.Ş. VKN 6260013299		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HJ9ltq6IL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3





BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:06



Kayıt Oluşturan: ALİ PARLAK

Makbuz No	Dekont No	Bağuru No
181920023837	20200116-2696-F00767	2383

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/672
Taşınmaz Kimlik No:	19380274	AT Yüzölçümü(m2):	39263.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Ding/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2643	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 19-03-2013 0845-5415	-

1 / 3

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
304899462	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39263.61	39263.61	Tüzel Kişiliklerin Ürven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
Serh	İ.E.T.T. İŞLETMESİ UMUM MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE SENELİĞİ 1 LİRADAN 15 SENE MÜDDETLE KİRA MUKAVELESİ ŞERHİ: 27/09/1971 YEV: 10458	304899462	(SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN.4810024824	Kartal 1. Bölge (Kapatıld.) - 27-09-1971 00:00 - 10458	
Serh	Kamu Haczi : ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/12/2019 tarih 1151088 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4653.74 TL (Alacaklı : Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü )	304899462		Kartal - 26-12-2019 09:21 - 34731	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **BJ8BKq6IL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:07



**Kayıcı Oluşturan: ALİ PARLAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2370/727
Tasınmaz Kimlik No:	19352840	AT Yüzölçümü(m2):	2290.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI ON İKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	----------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 14-03-2013 09:03 - 5049	-
Beyan	398 PARSEL DİĞER PARSELLERLE BU PARSEL BEYİNDE MUŞTEREK TİR( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi?)		-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899465	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2290.00	2290.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HyatdctIL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2020-11:07


**Kayıcı Oluşturan: ALİ PARLAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181920023837	20200116-2696-F00757	2383

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	2370/763
Tasınmaz Kimlik No:	19377774	AT Yüzölçümü(m2):	1979.19
İl/ilçe:	İSTANBUL/KARTAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kartal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAVUŞOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blık/Kat/Ging/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	56/5481	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI ONİKİ DAİRELİ BAHÇELİ KARGIR APARTMAN

**TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 2

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Yevmiye
Beyan	398 PARSEL 1872 İLA 1893 SAHİFELERDEKİ PARSELLER BEYANINDA MÜŞTEREKTİR 19/09/1961 Y:3153( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kartal 1. Bölge(Kapatıldı) -19-09-1961 00:00 -3155	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır ( Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Kartal - 14-03-2013 09:03 - 5049	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
304899474	(SN:7921165) TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1979.19	1979.19	Tüzel Kişiliklerin Üzven Değişikliği 11.06.2015 14180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rksvt56xU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


2 / 2





EK-3 SPK Lisansları Ve Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 04.12.2018 No : 411094

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Aycan EGE**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:31.05.2019

Belge No: 2019-02.4778

**Sayın Aycan EGE**

(T.C. Kimlik No: 31651971586- Lisans No: 411094 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan





Tarih : 14.02.2013

No : 402240

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetçiler Bulunmaları İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Tülin AKDEMİR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2835

**Sayın Tülin AKDEMİR**

(T.C. Kimlik No: 45994579170 - Lisans No: 402240 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan